

コスモス通信



通信の語源

～通い合って(通じて)信頼を深める(信(よしみ)を通わす)～
通信の語源のように、地元の皆様に信頼して頂ける不動産会社になれるようにと思い、コスモス通信を発行致しました。本紙が何かのお役に立てれば幸いです。

家賃の滞納が起きた場合の対応方法について

昨今の経済情勢の悪化に伴い、会社の倒産やリストラ等により、家賃を滞納する賃借人が増えてきています。以下に家賃の滞納に対する対応方法を記載致しますので、ご参考にして頂ければ幸いです。

ポイント① 早急に対応、滞納理由等話を聞く、期限を決める

支払日に入金が無い → 翌日から遅くとも7日後迄に
催促を行う

私の場合、話し方、言葉使い、連絡するタイミングなどに気をつけて督促をしてきました。万一相手方が感情的になり、開きなおって居座ったり、連絡が取れなくなってしまうと、最終手段である「法的手続き」によらざるを得なくなってしまう、費用、時間、労力がかかってしまいます。もちろん、滞納している借主が悪いので、弱腰にならず、毅然とした態度で相手に対し誠実にマナーをもって対応することが重要だと思います。

① 電話による督促(話し方が重要です)

・入金が無い旨を伝え、振込をしたか確認を依頼
「払っていませんね」とか、「すぐに払え」等、決めつけた、一方的な話し方は経験上マイナスな事が多いと思います。相手の話を聞いた上で、返済期日、計画を立てます。

② 書面による督促

・「入金確認のお知らせ」、「支払督促状」から「契約解除通知」まで、段階を踏んで作成、送付。控えに送付日を記載しておくこと後々の証拠となります。

③ 訪問する

・住んでいるのか、いないのか、郵便物や水道メーター等確認する。不在の場合、相手に訪問したことを伝えるため、名刺等をポストに投函する。

④ 連帯保証人に連絡、請求をする

ポイント② 3ヶ月以上滞納した場合は、法的手続きに入った方がよいのか、督促をし続けて借り続けられるのが良いのか判断する。

1.条件付き解除通知書を借主に送付

・「本書到達後、5日以内に滞納賃料〇〇万円を支払え、支払いなき場合はそれを条件に賃貸借契約を解除する。」という内容の書面を借主に送ります。一般的に「賃料を1ヶ月でも滞納した場合は、催告無く契約を解除できる」という文面がありますが、民法、借地借家法(賃借人保護)が適用され、**裁判所は催告の無い場合や1ヶ月だけの滞納では信頼関係を損なったとは見なさず、解除を認めない場合がほとんどです。**
・万一、借主が行方不明となり、書面が受け取れない場合、「公示送達」といい、裁判所の掲示板に2週間掲示することで法的に送達されたものとみなされます。

2.明渡し訴訟(裁判) 判決(勝訴)

・実際に裁判を行い、判決をもらいます。判決後、一定期間上訴されなければ判決確定となり、次の段階に進みます。

3.執行官が明渡し催告

・執行官(裁判所の職員)が貸室内に入り、明渡催告書を室内に貼ります。私が経験したケースでは、鍵が替えられており玄関から入れず、ガラス屋さんを呼んで、窓ガラスの鍵を針金のようなものですまから入れて、強引に鍵を開けて中に入りました。

4.強制執行(残置物外へ出す)

・催告書を貼ってから約1ヶ月後に強制執行を行います。執行官が依頼した業者(引越業者)の方が一斉に荷物を梱包し、トラックに積み込み中が空っぽになって完了です。その際、もともと建物の設備なのか、借主が持ち込んだものか判断して運びます。

ざっと、概要をご説明致しましたが、1の「条件付き解除通知書の送付」から4の「強制執行」まで約3~6ヶ月間くらいかかります。また、費用として、1の通知書の送付は数千円、2の訴訟費用は数万円ですが、**弁護士に支払う報酬が数十万から百数十万円、強制執行の荷物搬出、保管、処分費用に百万以上かかる**とみておいた方が良いでしょう。(残置物の量や種類(例えば医療機器等特殊な機械が残置された場合は高額となる)により金額の増減はあります。また残置物はすぐには捨てられず、一定期間保管しなければならない。)滞納者の内容や保証金の預託額などを踏まえて、滞納が3ヶ月目に入りましたら、法的手続きに入るかどうか判断されることをおすすめ致します。

ホームページ開設しました！是非ご覧ください。
また、ご意見、ご要望(〇〇ってどういうことなの？、△△というサービスはないの？)等お気軽にお知らせ下さい
[HPアドレス http://www.tenpo-aoyama.jp/](http://www.tenpo-aoyama.jp/)
(誠に恐縮ですが、直接アドレスを打ち込んで下さるようお願い致します。)

所在 港区南青山2-2-15 ウィン青山615号室
社名 コスモス不動産管理株式会社 担当 高野
電話 03-6447-2103 FAX 03-6447-2105
メール m-takano@orange.plala.or.jp